

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen De Fryske Marren

Hoofdstuk 1 Inleiding

De omgevingsvisie De Fryske Marren stelt als ambitie om goed wonen mogelijk te maken voor iedereen. Daarbij is extra aandacht voor wonen bij specifieke doelgroepen. Denk daarbij aan ouderen die ook op hogere leeftijd in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen, met lichte zorg. In die lijn geeft het (concept) gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma en de (in wording zijnde) Wonen-welzijn-zorgvisie aan dat wij de mogelijkheden gaan verruimen voor pré-mantelzorgwoningen op bestaande percelen, dit in lijn met de nieuwe mogelijkheden die de Wet versterking volkshuisvesting biedt. Deze beleidsregels komen hieraan tegemoet.

Een pré-mantelzorgwoning biedt inwoners de mogelijkheid om zorg te bieden aan een familielid of bekende en stelt mensen in staat om langer thuis te blijven wonen zonder dat sprake is van een zorgindicatie*. Een pré-mantelzorgwoning is tijdelijk en uitdrukkelijk bedoeld om een toekomstige mantelzorgsituatie onder voorwaarden alvast te faciliteren.

Met de beleidsregels voor pré-mantelzorgwoningen willen wij met een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) tijdelijke pré-mantelzorgwoningen mogelijk maken in situaties waar (nog) geen sprake is van een zorgindicatie, maar wel al de behoefte bestaat om op termijn voor elkaar te zorgen.

Op dit moment is het al mogelijk een mantelzorgwoning te plaatsen voor mensen die wel een zorgindicatie* hebben. Mantelzorgwoningen kunnen zelfs vergunningsvrij gerealiseerd worden als zij voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen (artikel 22.36 van het omgevingsplan).

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Algemene bepalingen

Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Algemene wet bestuursrecht. Voor de volledigheid en ter aanvulling zijn hieronder enkele belangrijke begrippen opgenomen.

Artikel 2 begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

Besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om een BOPA te vergunnen of te weigeren voor een pré-mantelzorgwoning;

Bestaand stedelijk gebied: het gebied zoals begrensd op de van de Omgevingsverordening Fryslân deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied in Bijlage 1.1 van de Omgevingsverordening.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is.

Pré-mantelzorg: zorg zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij de verwachting is dat binnen 10 jaar sprake kan zijn van mantelzorg;

Pré-mantelzorgwoning: een tijdelijke zelfstandige woonruimte met maximaal één bouwlaag, bedoeld voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon pré-mantelzorg, vooruitlopend op toekomstige mantelzorg, verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Verwantschap: verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms zelfs niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, meestal de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen.

Artikel 3 Beoordelingscriteria

Het college van burgemeester en wethouders toetst een omgevingsvergunningsaanvraag voor een pré-mantelzorgwoning aan de in artikel 5 en 6 opgenomen criteria.

Artikel 4 Wettelijke grondslag

- Artikel 5.1 lid 1. van de Omgevingswet
- Artikel 1:3 lid 4 en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Artikel 5 Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

Het college kan afwijken van het omgevingsplan en toestaan dat een tijdelijke pré-mantelzorgwoning met een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt gerealiseerd, met inachtneming van het volgende:

1. De aanvrager van de pré-mantelzorgwoning heeft:
 - a. de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd bereikt en/of
 - b. een aantoonbare toekomstige verwachte mantelzorgvraag, indien nodig beoordeeld en/of getoetst door de gemeente aangewezen (externe) medisch adviseur, waardoor aannemelijk is dat binnen maximaal 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat.
2. Er is sprake van een aantoonbare toekomstige mantelzorgrelatie tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar en/of bewoner van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt geplaatst (zie verklaring in bijlage 1 behorend bij deze beleidsregels).
3. De tijdelijke omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning is persoonsgebonden, dat wil zeggen dat voor iedere wijziging van zorgverlener(s) of zorgontvanger(s) een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.
4. De pré-mantelzorgwoning dient gerealiseerd te worden:
 - a. binnen bestaande legaal aanwezige bebouwing;
 - b. binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het (tijdelijke) omgevingsplan of
 - c. binnen de bouwmogelijkheden op grond van de artikelen 22.27 en 22.36 (en 2.23 lid 2) van het Omgevingsplan van de gemeente.
 - d. Binnen de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
5. De pré-mantelzorgwoning of woning op het perceel is levensloopbestendig. Dit houdt in dat de pré-mantelzorgwoning of woning op het perceel is afgestemd op de mogelijke toekomstige zorgbehoefte.
6. Per (bedrijfs)woning is ten hoogste één pre-mantelzorgwoning toegestaan.
7. Er is in ieder geval geen pré-mantelzorgwoning toegestaan bij een recreatiewoning;
8. Een pré-mantelzorgwoning geeft in geen geval het planologische recht op een extra permanente woning.
9. Parkeren dient te allen tijde plaats te vinden op het eigen perceel.
10. Voor de pré-mantelzorgwoning wordt geen extra in-/uitrit aangelegd.
11. Het toevoegen van de pré-mantelzorgwoning mag geen strijdigheid opleveren met beschermd dorpsgezicht en/of andere cultuurhistorische waarden.
12. De omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. De belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

13. De omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 6 Participatie

Participatie dient plaats te vinden volgens de participatiewijzer ruimtelijke initiatieven van De Fryske Marren. Een pré-mantelzorgwoning valt onder categorie 1 van de participatiewijzer. Dit betekent dat in ieder geval de directe burens geïnformeerd moeten worden over plaatsing van de pré-mantelzorgwoning.

Artikel 7 Maximale duur vergunning pré-mantelzorgwoning

De omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning kan worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar.

Artikel 8 Indieningsvereisten

De aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient te geschieden via het landelijke omgevingsloket en gaat naast de wettelijke voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld met de volgende informatie en stukken:

1. Situatietekening inclusief de situering van het bouwwerk voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
2. Plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
3. Geveltekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
4. Doorsnedentekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
5. Foto's locatie in relatie met de omgeving;
6. Ventilatievoorzieningen, daglichtvoorzieningen en isolatiewaarden;
7. Positie rookmelders;
8. Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag op plattegronden;
9. Ondertekende verklaring (bijlage 1 bij deze beleidsregel).
10. Stukken waaruit blijkt dat wordt voldaan in de voorwaarden zoals gesteld in de artikelen 5 en 6 van deze beleidsregel.

Artikel 9 Beëindiging

1. Indien er geen gebruik meer wordt gemaakt van de pré-mantelzorgwoning door de gebruiker(s) van de verleende vergunning, dient het gebruik ongedaan te worden gemaakt en te blijven binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik.
2. De gemeente dient binnen één maand schriftelijk op de hoogte te worden gesteld van de beëindiging van het gebruik.
3. De aanvrager of diens rechtsopvolger dient de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning of – indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk – de gerealiseerde voorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) te verwijderen:
 - a. Direct na afloop van de termijn waarvoor deze is verleend, tenzij de woning op dat moment voldoet aan de voorwaarden voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning;
 - b. Indien de huisvesting in verband met pré-mantelzorg is beëindigd;
 - c. Indien de zorgverlener en/of zorgontvanger niet meer ter plaatse woonachtig is;
 - d. De aanvrager of diens rechtsopvolger meldt schriftelijk aan het college wanneer sprake is van een situatie als bedoeld in lid 2, sub a, b of c.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de dag waarop zij conform de artikelen 3:40 en 3:42 Algemene wet bestuursrecht is bekendgemaakt.

Artikel 12 Citeertitel

Dit beleidskader worden aangehaald als: Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen De Fryske Marren.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 12 november 2024.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

gemeentesecretaris burgemeester

D.J. Cazemier N.L. Agricola

BIJLAGE 1 als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de beleidsregel

VERKLARING

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders De Fryske Marren bij het realiseren van een pré-mantelzorgwoning als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen De Fryske Marren'.

Ondergetekenden verklaren

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de pré-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de pré-mantelzorgwoning hierna niet meer is toegestaan;
 - c. de instandhoudingstermijn eerder komt te vervallen in geval van overlijden of verhuizing;
 - d. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 10 jaar dient de bestaande toestand hersteld te zijn zoals deze aanwezig was voor de verlening van de omgevingsvergunning;
 - e. dat de bestaande situatie niet hersteld hoeft te worden indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 10 jaar voldaan wordt aan de dan geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen en er sprake is van mantelzorg;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico;
3. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de verandering van pré-mantelzorg naar reguliere mantelzorg).

Ondertekening aanvrager Ondertekening burgemeester

[Plaats] _____

_____ [Datum] _____

Naam

Handtekening

Rol (*)

Verlener/gebruiker

Verlener/gebruiker

Verlener/gebruiker

Verlener/gebruiker

(*) doorstrepen wat niet van toepassing is:

Keuze tussen mantelzorgverlener of gebruiker van de pré-mantelzorgwoning